

LE BAIL À CONSTRUCTION

LA DIFFÉRENCE AVEC L'ACHAT D'UN TERRAIN SELON LA STRUCTURE JURIDIQUE

Achat de terrain

Bail à construction

J'AI UNE ENTREPRISE QUI SERA ELLE-MÊME PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT À CONSTRUIRE

Je suis **propriétaire de l'ensemble** (terrain et bâtiment). Je peux l'hypothéquer, le louer ou le vendre.

ASPECT PATRIMONIAL

Je suis **propriétaire du bâtiment** pendant toute la durée du bail. Je peux l'hypothéquer, le louer ou le vendre pendant cette période.
Je suis, par contre, **locataire du terrain** pour la durée du bail. Je peux adapter le bâtiment si besoin.

J'achète le terrain. Il s'agit d'une **dépense d'investissement**

ASPECT FINANCIER

Je paye un loyer pour la location du terrain. Il s'agit d'une **dépense de fonctionnement** qui réduit mon résultat comptable donc mon montant d'impôt sur les sociétés (IS)
Calcul de la réduction : montant du loyer x taux de l'IS

J'AI UNE SCI QUI DEVIENDRA PROPRIÉTAIRE DU BÂTIMENT

Je suis **propriétaire de l'ensemble** (terrain et bâtiment) à perpétuité. Je loue l'ensemble immobilier à la société qui exploite ce fonds.

ASPECT PATRIMONIAL

Je suis **propriétaire du bâtiment et locataire du terrain** pendant la durée du bail à construction. Je loue le bâtiment à la société qui exploite l'activité. Elle peut hypothéquer, louer ou vendre le bâtiment pendant toute la période du bail.

La SCI achète le terrain. Il s'agit d'une dépense d'investissement

ASPECT FINANCIER

La fiscalité dépend du montage juridique de ma SCI.
• **Elle est assujettie à l'impôt sur les sociétés (IS)** : Le loyer est une dépense de fonctionnement qui minorera le résultat comptable, donc le montant de l'IS.
Calcul de la réduction : montant du loyer x taux de l'IS
• **Elle est assujettie à l'impôt sur le revenu (IR)** : pas de différence entre l'option investissement ou fonctionnement

J'AI UNE ENTREPRISE QUI ACHETERA EN COPROPRIÉTÉ UNE PARTIE DU BÂTIMENT

J'achète via une vente en l'état futur d'achèvement un local construit par un promoteur sur un terrain acheté en pleine propriété. Je suis **propriétaire du local**. Je peux hypothéquer, louer ou vendre.

ASPECT PATRIMONIAL

J'achète un local à un promoteur qui construit sur un terrain loué par la collectivité. Je suis **propriétaire du local pendant toute la durée du bail à construction**.
L'acquéreur peut hypothéquer ou céder ses droits sur l'ensemble immobilier pendant toute la durée du bail à construction.

Achat de terrain

Bail à construction

La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du bâtiment. Le promoteur a répercuté le coût d'achat du terrain dans le prix de vente. Je **supporte les charges liées au terrain avec une répartition aux tantièmes** entre les copropriétaires.

ASPECT
FINANCIER

La jouissance du terrain est incluse dans le prix d'achat du bâtiment. Le promoteur a répercuté le loyer du terrain dans le prix de vente. Je **supporte les charges liées au terrain avec une répartition aux tantièmes** entre les copropriétaires.

JE LOUE EN COPROPRIÉTÉ UNE PARTIE DU BÂTIMENT

Je **loue le local** pour la durée définie dans son bail.

ASPECT
PATRIMONIAL

Je **loue le local** pour la durée définie dans son bail à construction.

La **jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer** que je paie au propriétaire.

ASPECT
FINANCIER

La **jouissance du terrain est incluse dans le montant du loyer** que je paie au propriétaire.

JE SUIS UN PROMOTEUR

J'**achète le terrain, construit le bâtiment** que je vends à un utilisateur ou à un investisseur.

ASPECT
PATRIMONIAL

Je **loue le terrain, construit le bâtiment** que je vends à l'exploitant ou à un investisseur et cède le bail à construction.

J'achète le terrain. Il s'agit d'une **dépense d'investissement**. Je le revends avec le bâtiment.

ASPECT
FINANCIER

Je loue le terrain. Il s'agit d'une **dépense de fonctionnement** qui réduit le résultat comptable, donc le montant d'IS.
Montant de la réduction : montant du loyer x taux d'IS

JE SUIS UN INVESTISSEUR

J'achète des locaux déjà construits et les loue à des entreprises. Je peux **hypothéquer, vendre ou changer de locataire**.

ASPECT
PATRIMONIAL

J'achète des locaux dans la limite de la durée du bail à construction et les loue à des entreprises. Je peux hypothéquer, vendre ses droits réels ou changer de locataire.

J'achète l'ensemble bâtiment et terrain. Il s'agit d'une **dépense d'investissement**.

ASPECT
FINANCIER

J'achète le bâtiment et le bail à construction. Il s'agit d'une **dépense d'investissement**.

PLUS D'INFOS

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Direction économie et tourisme
6 rue Saint Michel – 17086 La Rochelle
05 46 30 34 81
eco@agglo-larochelle.fr
agglo-larochelle.fr/economie

Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle

